



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
НОТАРИАЛЬНАЯ ПАЛАТА**

Долгоруковская ул., д.15, стр.4-5, Москва, 127006,
Тел.: +7 (495) 981-43-66. Факс: +7 (495) 981-43-67.

E-mail: fnp@notariat.ru

www.notariat.ru

«13» 01 2016 № 68/06-08
на № _____ от _____

Президенту Нотариальной
палаты Кабардино-Балкарской
Республики

А.А. Целоусовой

об оформлении права собственности
на земельный участок

Уважаемая Ануся Азаматовна!

В связи с Вашим обращением по вопросу оформления наследственных прав на земельный участок, предоставленный до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации на праве постоянного (бессрочного) пользования, сообщая следующее.

Как усматривается из обращения, вопрос касается оформления наследственного права на земельный участок, предоставленный до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) для индивидуального жилищного строительства на праве постоянного (бессрочного) пользования не наследодателю, а иному лицу, которое построило на данном участке жилой дом. Указанный дом неоднократно отчуждался по сделкам купли-продажи и от последнего покупателя перешел в порядке наследования.

Пунктом 9.1 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137-ФЗ) предусмотрено, что если земельный участок для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства предоставлен до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, гражданин, обладающий таким земельным участком на таком праве, вправе зарегистрировать право собственности на такой земельный участок, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такой земельный участок не может предоставляться в

частную собственность.

Если в документе о предоставлении такого земельного участка не указано право, на котором предоставлен земельный участок, или невозможно определить вид этого права, такой земельный участок считается предоставленным на праве собственности.

Граждане, к которым перешли в порядке наследования или по иным основаниям права собственности на здание, строения и (или) сооружения, расположенные на указанных земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, вправе зарегистрировать права собственности на такие участки.

Государственная регистрация прав собственности на указанные земельные участки осуществляется в соответствии со статьей 25.2 Федерального закона № 122-ФЗ от 21.07.1997 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Однако статья 1181 Гражданского кодекса Российской Федерации «Наследование земельных участков» предусматривает возможность перехода по наследству принадлежавшего наследодателю на праве собственности земельного участка или права пожизненного наследуемого владения земельным участком.

Поскольку нотариат находится в сфере бесспорной юрисдикции, при выдаче свидетельства о праве на наследство право наследодателя на земельный участок, по мнению Федеральной нотариальной палаты, не должно вызывать сомнений у нотариуса, так как он несет ответственность за совершенное им нотариальное действие.

Согласно разъяснениям Пленума Верховного Суда Российской Федерации, данным в пункте 82 постановления от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании», суд вправе признать за наследниками право собственности в порядке наследования на земельный участок, предоставленный до введения в действие Земельного кодекса, для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства на праве постоянного (бессрочного) пользования, при условии, что наследодатель обратился в установленном порядке в целях реализации предусмотренного в пункте 9.1 (абзацы первый и третий) статьи 3 Закона 137-ФЗ права зарегистрировать право собственности на такой земельный участок (за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такой земельный участок не может предоставляться в частную собственность).

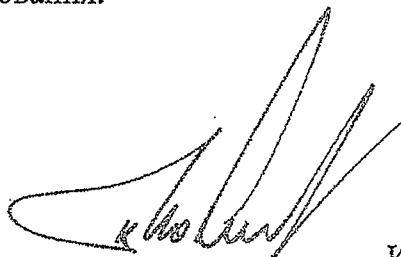
Учитывая изложенное, при названных обстоятельствах оформление наследственных прав на земельный участок нотариусом не представляется возможным.

Вместе с тем в силу статьи 39.20 Земельного кодекса, если иное не установлено настоящей статьей или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение в собственность или аренду земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на которых расположены здание, сооружение, имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

Продажа таких участков собственникам зданий, сооружений либо помещений в соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 39.3 Земельного кодекса осуществляется без проведения торгов.

Таким образом, в рассматриваемом случае наследник вправе обратиться самостоятельно в уполномоченный орган с заявлением о приобретении земельного участка в собственность или о предоставлении земельного участка в аренду, либо обратиться в суд с иском о признании права собственности на земельный участок в порядке наследования.

Президент
Федеральной нотариальной палаты



К.А. Корсик